

主要都市の高度利用地地価動向報告(中国地方管内) ～ 地価LOOKレポート～

令和2年第1四半期(令和2年1月1日～令和2年4月1日)の動向

1. 調査目的

『主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)』とは、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにするものです。

2. 調査内容

鑑定評価員(不動産鑑定士)が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約します。

3. 対象地区

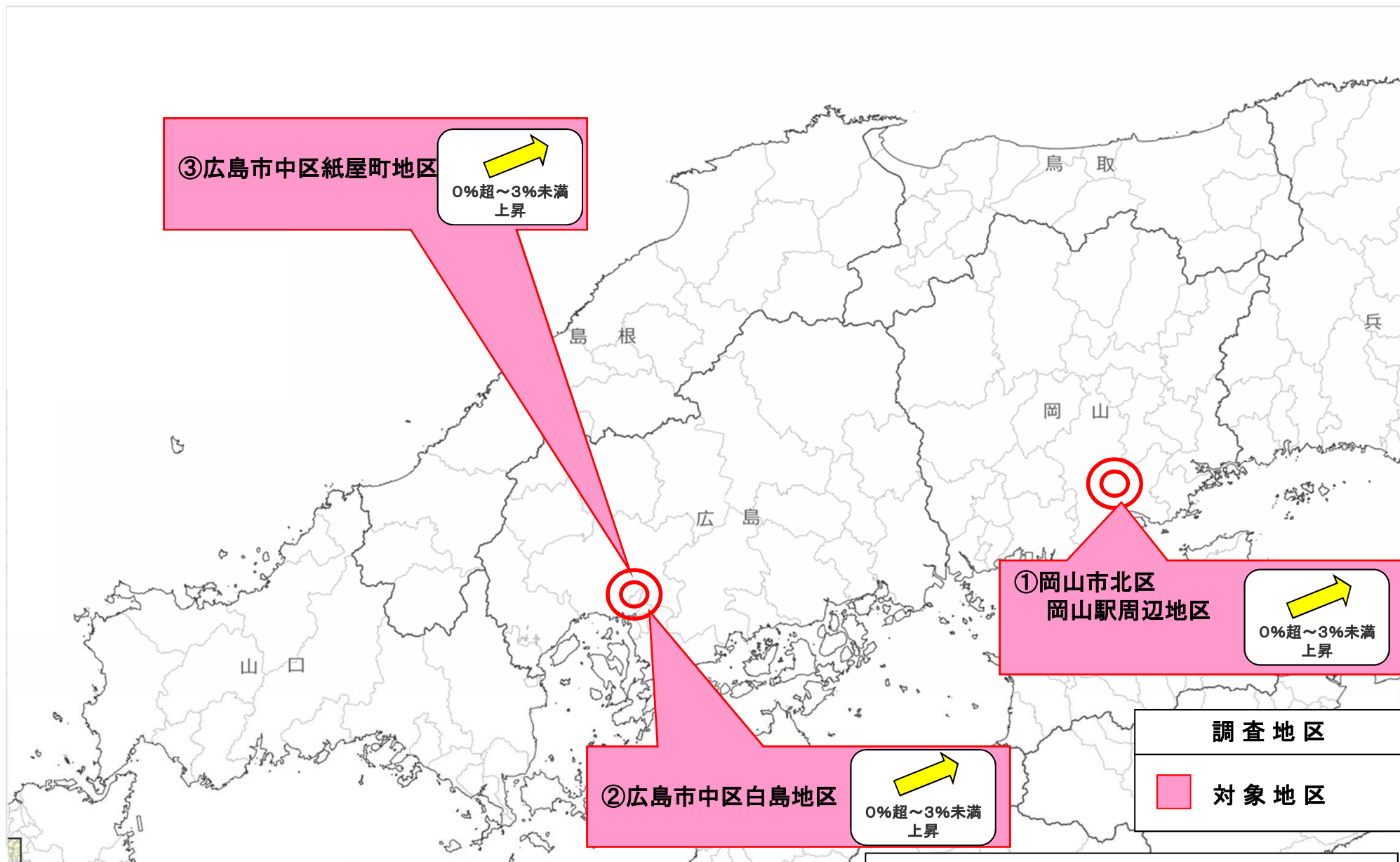
三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区
東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区 計100地区
住宅系地区…高層住宅等により高度利用されている地区(32地区)
商業系地区…店舗、事務所等が高度に集積している地区(68地区)

中国地方管内においては、上記対象地区のうちの3地区について掲載しています。
(全国版の調査結果は本省HP【http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000045.html】にて公開しています。)

※「高度利用地(高度利用地区)」とは、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。(都市計画法第9条)

中国地方管内における調査地区

令和2年第1四半期(令和2年1月1日～令和2年4月1日)の動向



出典: 国土地理院ホームページ
地理院地図(電子国土Web)をもとに中国地方整備局で加工して作成

各地区の総合評価(変動率)推移

							第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期
							H31.4/1~ R1.7/1	R1.7/1~ R1.10/1	R1.10/1~ R2.1/1	R2.1/1~ R2.4/1
調査対象地区	①	岡山県	岡山市	北区	岡山駅周辺	商業 ○JＲ岡山駅周辺 ○岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区	➡ 0%超～ 3%未満 上昇	➡ 0%超～ 3%未満 上昇	➡ 0%超～ 3%未満 上昇	➡ 0%超～ 3%未満 上昇
	②	広島県	広島市	中区	白島	住宅 ○JＲ新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺 ○中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区	➡ 0%超～ 3%未満 上昇	➡ 0%超～ 3%未満 上昇	➡ 0%超～ 3%未満 上昇	➡ 0%超～ 3%未満 上昇
	③			中区	紙屋町	商業 ○JＲ広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺 ○中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ、高度商業地区	➡ 0%超～ 3%未満 上昇	➡ 0%超～ 3%未満 上昇	➡ 0%超～ 3%未満 上昇	➡ 0%超～ 3%未満 上昇

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)について、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと(前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間)に調査し、変動率を9区分(※)で記載。

※  : 上昇(6%以上)、  : 上昇(3%以上 6%未満)、  : 上昇(0%超 3%未満)、  : 横ばい(0%)、
 : 下落(0%超 3%未満)、  : 下落(3%以上 6%未満)、  : 下落(6%以上 9%未満)、  : 下落(9%以上 12%未満)、
 : 下落(12%以上)

2. 詳細項目の動向

対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因の四半期の動向について不動産鑑定士が判断し、以下の3区分により記載。

3区分の凡例 △ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少



- (A) 取引価格 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分)の取引価格
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産)の取引に関する利回り(純収益を取引価格で除した値)
- (C) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (D) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (E) マンション分譲価格 住宅系地区における新築マンションの分譲価格
- (F) マンション賃料 住宅系地区における賃貸マンションの賃料

3. 不動産鑑定士のコメント

不動産市場の動向に関して、対象地区内全体の地価動向について不動産鑑定士の特徴的なコメントを記載。


① 岡山駅周辺地区(岡山県岡山市北区)

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向	当地区は商業地としてのポテンシャルが高い岡山駅前に位置し、需要は堅調に推移しているため、物件が供給されれば高価格帯での取引が予想される市況が続いている。ただし、当地区では物件供給が少なく、取引も少ない。岡山駅周辺でのオフィス需要の強まりに比して、ここ数年オフィスの新規供給はないことから、当地区を中心にオフィス空室率は低下の一途を辿っている。このような状況を反映して、既存テナントの増額改定や入替えに伴う新規賃料の引き上げが見られ、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。また、当地区内の大規模店舗の集客力は安定しており、店舗需要は堅調に推移しており、店舗賃料は安定的に推移している。当期における新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響は限定的であるが、飲食、物販等のテナントを抱えるビルについてはテナントからの賃料減額要請を受けつつある。以上から、当地区の地価動向は前期同様やや上昇が続いている。好調なオフィス市況、堅調な店舗需要については、今後も同様の状況が継続することが見込まれる。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響による店舗賃料の減額要請や解約、空室増加等の懸念、賃貸需要の動向等については先行きが不透明で、今後の地価動向に与える影響について注視が必要である。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。							



② 白島地区(広島県広島市中区)

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0~3% 上昇	△	▽	—	—	□	□	地価動向	広島市内全体で新築賃貸マンションの供給が進んでいるため、当地区を含め新築賃貸マンションの賃料は横ばいで推移している。売り物件の投資用賃貸マンション等が少ない状況に変化はなく、売り手側と買い手側の利回り目線がやや乖離している物件も見られる。新型コロナウイルス感染症の影響が拡大化するまでは収益物件に対する取得需要が認められる状況は前期と同様で変化はないため、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。一方、令和元年の分譲マンション市況は、販売戸数が1,890戸弱、供給戸数が1,830戸弱と2年ぶりに販売戸数が供給戸数を上回った。12月末時点の完成在庫数は広島都市圏全体で約620戸であった。なお、広島市内中心部では、高価格帯の物件の動きが鈍い等物件間の販売に優劣が見られていることや、新型コロナウイルス感染症の影響により、一部のモデルルームや住宅展示場では客足等に影響が見られている。当期は、広島市中心部でマンション開発素地等の取引は確認できなかったが、新型コロナウイルス感染症の影響が拡大するまでは、旧市内(中区、南区、東区、西区)を中心に開発素地が市場に供給されない状況が続き、仕入価格を上昇させなければ開発素地を取得できない状況であったことから、取引価格はやや上昇傾向にある。よって、当期の地価動向もやや上昇で推移した。
					前期  0~3% 上昇							路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白島駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建築され、高度利用化が進む住宅地区。

③ 紙屋町地区(広島県広島市中区)

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1~R2.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0~3% 上昇 前期  0~3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向 相生通り及び鯉城通り等の主要通り沿いのオフィスビルはほぼ満室稼働が続いている。新規オフィス賃料は上昇傾向、空室率も移転拡張や館内増床等が順調に進んだため、過去最低水準である1%後半を記録する等、オフィス市況は引き続き好調である。また、既存オフィスビルにおいても、契約更新時に増額改定の動きが広がりを見せていることから、継続賃料上昇の動きも続いている。なお、本通り周辺の店舗賃料は総じて横ばいであるが、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗市場及びホテル市場が急激に冷え込んでいるため、店舗では幅広い業種から店舗賃料の値下げ要請等の動きが見られており、また、ホテルでは稼働率の低下等により収益の悪化が懸念されている。当期は、新型コロナウイルス感染症の影響が拡大化する前に意思決定されたオフィスビルや複合不動産等の大型取引を数件確認できたが、いずれも相場を上回る取引であったため、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移している。よって、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区が位置する紙屋町・八丁堀地区では都市再生緊急整備地域に指定されたことにより再開発案件が取り沙汰される等期待感が強く、今後2年程度は新規オフィスビルの供給予定がないこともあって、新規賃料の上昇や、投資用物件の取引価格の上昇等マーケットバランスが崩れるような要因は見当たらないと予想されていた。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化すれば、先行きに対する不透明感が強まって市況を見極めようとする需要者が増加するため、市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。								